# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

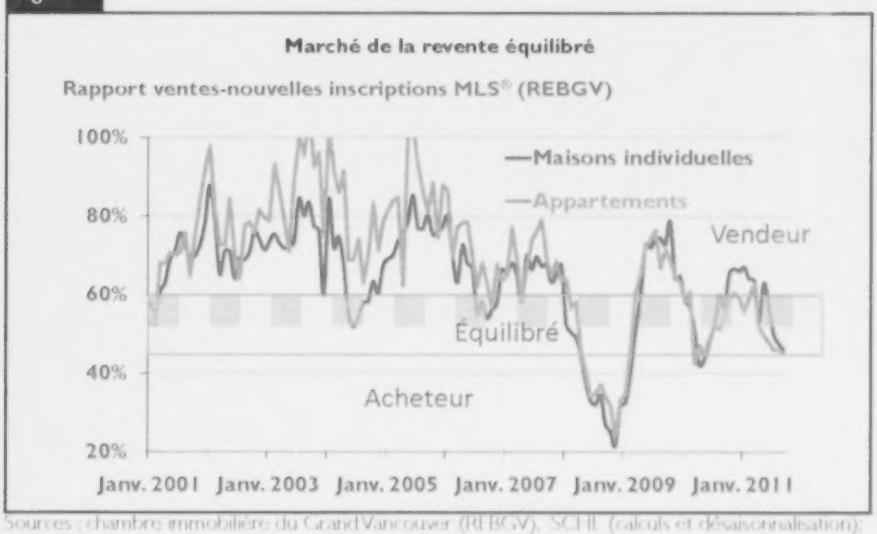
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automn 2011

## Faits saillants de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver[1]

- La croissance démographique et la stabilité du marché de l'emploi se traduiront par une augmentation modérée de la demande d'habitations et favoriseront la construction résidentielle en 2012.
- Selon les prévisions, les ventes MLS®[2] connaîtront une légère hausse de 6 % en 2011 et de 9 % en 2012.

Figure 1




Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV), SCHL (calculs et désaisonnalisation); données jusqu'en septembre 2011

[1] *Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011, à l'exception des nouvelles informations concernant les contrats accordés dans le secteur de la construction navale en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse, qui datent du 19 octobre 2011.*

[2] *Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

### Table des matières

1 Faits saillants de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver

2 Le marché de la revente du Grand Vancouver restera équilibré

4 Hausse attendue de la construction résidentielle dans la RMR de Vancouver

5 L'économie de Vancouver favorisera une expansion modeste du secteur de l'habitation

6 Faits saillants de la RMR d'Abbotsford et de la vallée du Fraser

9 Résumé des prévisions

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- On s'attend à ce que le prix MLS® moyen progresse de près de 17 % en 2011, en raison du renchérissement considérable des maisons individuelles au premier semestre; sa croissance sera surtout attribuable aux gains enregistrés dans certains marchés de l'habitation du Grand Vancouver[1].
- Le marché de la revente gagnera en équilibre au cours de la prochaine année, ce qui ramènera le taux de progression des prix des habitations plus près du taux d'inflation global en 2012, c'est-à-dire à 2 %.
- Dans la RMR de Vancouver, la construction résidentielle devrait augmenter de 12 % en 2011 et de 6 % en 2012, grâce à la hausse d'activité attendue dans le segment des logements collectifs.

## Le marché de la revente du Grand Vancouver restera équilibré

En 2012, les ventes de logements existants devraient s'accroître légèrement, compte tenu de la progression constante de l'emploi et de la population. Les ventes MLS® diminuent depuis mars, après avoir connu un premier trimestre parmi les plus vigoureux jamais enregistrés. On s'attend à ce qu'elles demeurent plutôt stationnaires jusqu'en 2012. Selon les prévisions, le nombre de transactions MLS® progressera de 6 % cette année pour atteindre 33 000, puis il augmentera de 9 % l'an prochain pour s'établir à 36 000.

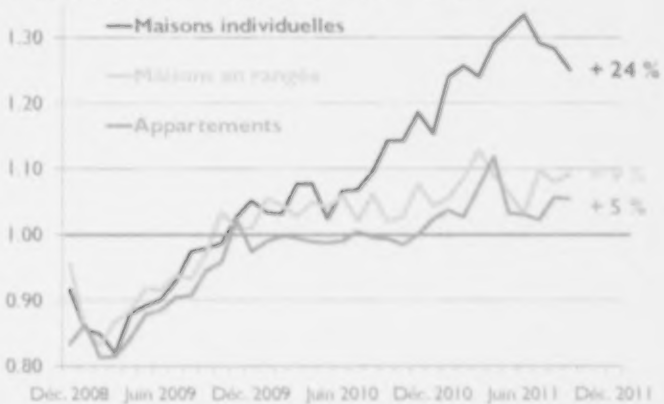
Sur le marché de la revente, la demande et l'offre devraient rester en équilibre jusqu'en 2012, ce que reflétera le rapport ventes-nouvelles inscriptions, baromètre de la conjoncture du marché (voir la figure 1). Généralement, dans un marché équilibré, la croissance des prix suit de près le taux d'inflation, les acheteurs disposent d'un choix abondant de logements inscrits et les vendeurs se livrent une concurrence accrue en matière de prix. Étant donné que les ventes de logements existants sont en baisse et que les nouvelles inscriptions MLS® tendent à se stabiliser depuis mars, la plupart des marchés du Grand Vancouver ont gagné en équilibre. Plus tôt cette année, le marché de la revente de Vancouver a vu évoluer la répartition des ventes selon le type de logement : la part des maisons individuelles a augmenté parmi les habitations ayant trouvé preneur. Au premier trimestre de 2011, la croissance des ventes et des prix a été plus forte du côté des maisons individuelles que de celui des appartements, en raison de l'activité vigoureuse enregistrée dans quelques marchés clés très recherchés, notamment le secteur Westside de Vancouver, Richmond, Burnaby et West Vancouver. Le repli des ventes et la stabilité des nouvelles inscriptions ont fait en sorte que même ces importants marchés de maisons individuelles sont devenus équilibrés (voir l'encadré). Depuis le printemps 2011, la conjoncture du marché des maisons individuelles s'est alignée sur celle du marché des appartements en copropriété, de sorte que l'indicateur global montre que le marché est équilibré.

À mesure que les acheteurs et les vendeurs d'habitations s'adapteront à l'équilibre accru du marché de la revente durant le reste de l'année 2011 et au début de 2012, les

Figure 2

**Les prix des maisons individuelles descendent de leurs sommets**

Indice des prix MLS® moyens, Grand Vancouver




Indice fondé sur le sommet précédent (2008) pour chaque type d'habitations.
Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver (données MLS®), SCHL (désaisonnalisation et indexation); données jusqu'en septembre 2011

[1] *Cette section porte sur le marché de la revente du territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver. Les municipalités de Surrey, de Langley, de White Rock et de North Delta en sont donc exclues. Pour obtenir des données sur ces dernières ainsi que sur la RMR d'Abbotsford, veuillez consulter les faits saillants d'Abbotsford et de la vallée du Fraser.*

pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix s'atténueront, et ce, dans toutes les catégories de logement. Les prix des maisons individuelles ont diminué au troisième trimestre, résultat de la baisse des ventes et de l'offre abondante d'inscriptions sur le marché. Cependant, sous l'effet de la forte hausse du prix des maisons individuelles existantes observée durant la première partie de l'année dans certains secteurs du Grand Vancouver, le prix MLS® moyen (tous types de logement confondus) gagnera 17 % en 2011 pour atteindre 788 000 $.

En 2012, la progression des prix des maisons individuelles devrait être plus modérée et correspondre davantage à celle des prix des logements collectifs (maisons en rangée et appartements). L'écart entre les deux, qui a commencé à se creuser au milieu de 2010, continuera de se rétrécir graduellement (voir la figure 2). On prévoit que le prix de revente moyen s'accroîtra de 2 % en 2012 pour se chiffrer à 805 000 $.

## Pleins feux sur...

### Ralentissement en vue sur le marché des maisons individuelles

Les marchés des maisons individuelles dont la croissance a été forte plus tôt cette année, notamment ceux de Burnaby, de Richmond, du secteur Westside de Vancouver et de West Vancouver, devraient rester équilibrés en 2012, alors qu'ils étaient favorables aux vendeurs au début de 2011. Ces perspectives d'équilibre sont fondées entre autres sur le fait que les ventes diminuent globalement et que l'offre de nouvelles inscriptions est stable (voir la figure 2a). Si la hausse récente des prix des maisons individuelles persiste dans ces secteurs, elle continuera de favoriser la progression du nombre d'inscriptions à l'avenir.

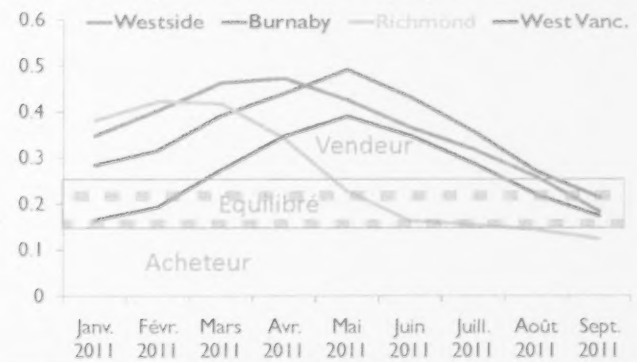
Le rythme de croissance des prix des maisons individuelles a ralenti depuis le premier trimestre de 2011 et devrait continuer de se modérer en 2012. L'augmentation des prix dans les secteurs énumérés ci-dessus se rapprochera de celle qui est observée dans les autres collectivités de la région. Le renchérissement des maisons individuelles se mettra également à suivre de plus près la progression du prix des appartements en copropriété, qui n'a pas été aussi forte que celle des prix des maisons individuelles plus tôt cette année.

Les habitations vendues à Burnaby, à Richmond, dans le secteur Westside de Vancouver et à West Vancouver représentent près de la moitié de toutes les maisons individuelles ayant trouvé preneur durant les neuf premiers mois de 2011. Étant donné que les logements sont chers dans ces secteurs, ce facteur a une incidence importante sur la moyenne des prix. En effet, le prix moyen des maisons individuelles a grimpé de 19 % dans le Grand Vancouver, en regard de 2010. Si l'on exclut les marchés susmentionnés, son augmentation n'est plus que de 9 %.

Figure 2a

**L'activité ralentit sur les marchés des maisons individuelles**

Rapport ventes-inscriptions courantes MLS® (moyenne mobile de 3 mois)




Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, SCHL (calculs); maisons individuelles seulement

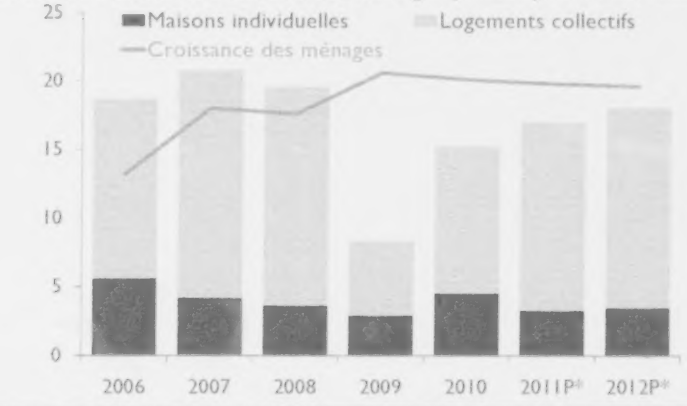
## Hausse attendue de la construction résidentielle dans la RMR de Vancouver

On peut s'attendre à ce que la construction résidentielle augmente dans la RMR de Vancouver; elle devrait afficher des gains annuels modestes en 2011 et 2012. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations s'accroîtra de 12 % cette année pour s'établir à 17 000, puis de 6 % en 2012, année où il s'élèvera à 18 000. Cette année et l'an prochain, le rythme de la construction résidentielle restera tout juste inférieur au nombre projeté de nouveaux ménages qu'il se formera dans la région (voir la figure 3)[4].

Figure 3

**La croissance des ménages dépasse celle des mises en chantier d'habitations**

Mises en chantier et croissance des ménages (milliers), RMR de Vancouver




Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, *prévisions du 4e T. 2011 et calculs), BC Stats (P.E.O.P.L.E. 36, données et projections concernant la croissance des ménages)

La hausse de la construction de logements collectifs compensera la baisse des mises en chantier de maisons individuelles attendue en 2012. La demande sur le marché du neuf restera forte dans la région, qui possède le marché de l'emploi le plus vigoureux de la province et accueille un afflux constant de migrants. Un nombre accru de constructeurs se consacreront à la construction de copropriétés, celles-ci étant relativement moins chères (par rapport aux maisons individuelles) pour les acheteurs et les investisseurs locaux.

La construction de maisons individuelles continuera d'être concentrée dans des secteurs comme Surrey, où l'offre de terrains favorise l'offre de logements neufs à des prix qui répondent largement à la demande des acheteurs sur le marché du neuf. Le secteur Westside de Vancouver et Richmond feront exception, car il devrait continuer d'y avoir des logements de remplacement de valeur élevée en raison de la demande d'habitations neuves dans ces marchés. Jusqu'à présent en 2011, la construction de logements collectifs a été concentrée à Surrey, Richmond et Vancouver. Cette tendance devrait se maintenir en 2012, vu que ces secteurs sont situés près des réseaux de transport, des emplois et des établissements d'enseignement.

Figure 4

**Les stocks d'invendus sont inférieurs à leurs sommets précédents**

Logements achevés et non écoulés, RMR de Vancouver

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Les stocks de logements neufs achevés et non écoulés, prêts à être occupés immédiatement, se sont allégés cette année. Durant les trois premiers trimestres de 2011, le nombre mensuel moyen de maisons individuelles écoulées (vendues) a augmenté en regard de 2010, de sorte que les stocks d'invendus ont continué de s'amenuiser. Le volume des logements collectifs neufs écoulés a quant à lui diminué de plus de 10 % par rapport à l'an dernier. Cette baisse s'explique par le fait qu'il s'est

achevé un moins grand nombre d'appartements en copropriété durant cette période (voir la figure 4).

En 2012, l'offre limitée d'appartements en copropriété nouveilement achevés devrait prolonger la tendance à la baisse que suivent les stocks de logements neufs non écoulés. Le ralentissement de la construction d'appartements en 2009 continuera de se faire sentir durant la période visée par les prévisions, car le nombre d'unités achevées devrait rester inférieur à son niveau des années passées. Vers la fin de 2010, les constructeurs se sont remis à bâtir de grands ensembles de logements collectifs, dont l'aménagement peut prendre au moins jusqu'à deux ans; ces logements représentent une bonne partie des unités qui composent l'offre actuelle d'unités en construction. On s'attend à ce que ces immeubles soient achevés vers la fin de la période à l'étude.

## L'économie de Vancouver favorisera une expansion modeste du secteur de l'habitation

La croissance démographique et la stabilité du marché de l'emploi se traduiront par une augmentation modérée des ventes et des mises en chantier d'habitations cette année et l'an prochain. Le nombre total d'emplois devrait s'accroître de 2 % en 2011 et 2012. Durant les huit premiers mois de 2011, la croissance de l'emploi a été plus forte dans la région métropolitaine de Vancouver que dans les autres grands centres de la Colombie-Britannique. Les emplois à temps plein ont connu une hausse depuis le printemps, tandis que ceux à temps partiel se sont repliés. C'est signe que les entreprises augmentent leur capacité de production et que des postes à temps partiel sont convertis en postes à temps plein compte tenu de l'amélioration des perspectives économiques. Cette tendance devrait persister en 2012, ce qui favorisera la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Selon les prévisions, l'économie de la Colombie-Britannique prendra de l'expansion à un rythme modéré en 2012, et l'activité économique de la province sera en bonne partie alimentée par celle de la RMR de Vancouver. Dans cette dernière, la reprise de la construction résidentielle et non résidentielle stimulera la croissance de l'emploi. Les chantiers non résidentiels qui sont en cours ou prévus durant les 12 prochains mois susciteront des retombées dans la région sur le plan de l'emploi et de l'économie; ils incluent de vastes travaux qui visent des bâtiments institutionnels, le réseau de transport et les infrastructures et qui touchent les domaines de l'énergie, de la santé et de l'éducation[5]. L'économie diversifiée du Grand Vancouver sera soutenue par la demande mondiale dont font l'objet les ressources de la province, ce qui génère de l'activité dans le port de Vancouver. L'utilisation des autres voies de transport de la ville par le secteur des ressources sera elle aussi source de croissance dans la région.

Un flux constant de nouveaux résidants en provenance d'autres pays continuera d'alimenter la croissance des ménages dans la RMR de Vancouver, et donc la demande tant de logements locatifs que d'habitations pour propriétaire-occupant. Environ 40 000 personnes s'établiront dans la région en 2011 et 2012, ce qui se traduira par la création de près de 20 000 ménages durant chacune de ces deux années[6]. En tant que destination choisie par la majorité des nouveaux arrivants étrangers en Colombie-Britannique, le Grand Vancouver accueille une part importante des immigrants reçus par le Canada dans la catégorie des investisseurs à revenu élevé. Ces personnes sont plus susceptibles que celles appartenant à d'autres catégories d'immigrants d'acquérir rapidement une propriété pour y élire domicile. En général, les nouveaux immigrants louent un logement avant de décider d'accéder à la propriété, car il peut leur falloir quelques années pour s'établir financièrement au Canada. Près de la moitié des immigrants de la catégorie des investisseurs qui sont arrivés au Canada en 2010 se sont installés dans la région de Vancouver. On s'attend à ce que se maintienne la tendance de longue date selon laquelle un nombre constant mais relativement faible d'habitants de la RMR de Vancouver quittent cette dernière pour s'installer ailleurs dans la province.

## Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison

*[4] Source des projections concernant les ménages : BC Stats, P.E.O.P.L.E. 36.*
*[5] Gouvernement de la Colombie-Britannique, Major Projects Inventory, juin 2011.*
*[6] Source des projections concernant les ménages : BC Stats PEOPLE 36. Croissance moyenne de 2010 à 2015, calculée par la SCHL*

du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

## Faits saillants de la RMR d'Abbotsford et de la vallée du Fraser

- Selon les prévisions, les ventes dans la vallée du Fraser resteront stables en 2011 et 2012.
- Le prix MLS® moyen dans la vallée du Fraser devrait croître de 13 % en 2011 puis se stabiliser en 2012.
- On s'attend à ce que le marché de la revente de la vallée du Fraser demeure équilibré ou favorable aux acheteurs.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Abbotsford, les ventes MLS® devraient accuser en 2011 et 2012 de faibles baisses respectives de 11 % et de 4 %.
- On prévoit que le nombre de mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Abbotsford augmentera de 15 % en 2011 et de 13 % en 2012 et qu'une forte proportion des unités commencées seront des logements collectifs.

Figure 1

**Les ventes et les prix seront stables dans la vallée du Fraser**

Sources : chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB), SCHL (calculs et prévisions)

## La conjoncture du marché de la revente restera équilibrée dans la vallée du Fraser et à Abbotsford

Dans la vallée du Fraser , le nombre de ventes MLS® devrait rester stable d'ici la fin de 2011 et en 2012. Il augmentera de près de 4 % cette année, pour atteindre 14 500, puis diminuera de 3 % l'an prochain, pour s'établir à 14 000. Les taux hypothécaires seront avantageux pour les acheteurs d'habitation. Le bilan migratoire positif et la croissance de l'emploi dans la région sont d'autres facteurs qui favoriseront la demande de logements; ils maintiendront les ventes juste en dessous de leur moyenne des dix dernières années. La hausse du nombre de transactions prévue en 2011 sera attribuable à l'activité vigoureuse enregistrée dans certains marchés au premier semestre. La forte croissance des ventes MLS® observée jusqu'à présent cette année a été concentrée à South Surrey et à White Rock. Dans ces secteurs, les transactions MLS® ont bondi de 32 % durant les neuf premiers mois de 2011, en regard de la même période en 2010. La demande a été ferme aussi à North Delta et à Langley, où les ventes MLS® ont enregistré des hausses respectives de 13 % et de 11 %. À Surrey, le nombre de transactions a légèrement baissé à cause de la demande réduite de jumelés et de maisons en rangée. À White Rock et à Langley, l'augmentation de la demande visait surtout les logements avec entrée privée, tandis que la demande d'appartements est restée au même niveau qu'un an auparavant ou a légèrement fléchi.

Dans la vallée du Fraser, le prix MLS® moyen devrait croître de 13 % en 2011 par rapport à 2010, pour

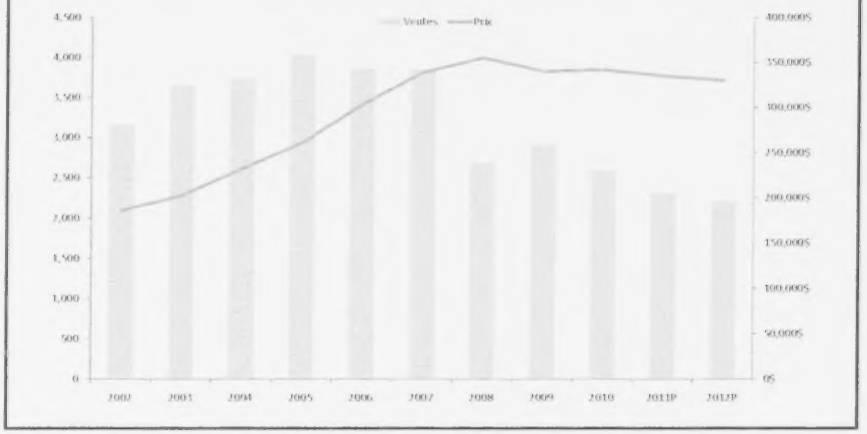
atteindre 510 000 $, puis diminuer légèrement en 2012, pour s'établir à 505 000 $. Les hausses de prix enregistrées jusqu'à présent cette année se sont produites surtout en début d'année, dans le segment des maisons individuelles. Depuis avril, le prix MLS® de tous les autres types de logement est resté stable. La demande accrue de maisons individuelles haut de gamme à South Surrey et à White Rock est le principal facteur à l'origine de l'augmentation des prix observée jusqu'à présent en 2011. La hausse de la proportion des ventes d'habitations avec entrée privée (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) et le repli des ventes d'appartements, dont le prix est en général relativement plus bas, ont également contribué à la croissance globale des prix. À Langley par exemple, les prix ont augmenté de 8 % à cause de la progression des ventes de maisons individuelles.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, baromètre de la conjoncture du marché de la revente, devrait demeurer caractéristique d'un marché équilibré/favorable aux acheteurs dans la vallée du Fraser. Dans pareille situation, les prix augmentent peu en général, car la demande de logements de propriétaire-occupant s'accompagne d'un volume équivalent de logements inscrits sur le marché. L'offre d'habitations étant abondante et les ventes, stables, les prix devraient rester stationnaires dans la plupart des régions en 2012. Cette stabilité des prix devrait se traduire par un repli des nouvelles inscriptions, un facteur qui empêchera les prix d'enregistrer des baisses plus importantes.

Dans la RMR d'Abbotsford, on s'attend à ce que les ventes diminuent au dernier trimestre de 2011 et

Figure 2

**Les ventes et les prix diminueront dans la RMR d'Abbotsford**




Sources : chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB), SCHL (calculs et prévisions)

en 2012. Bien que le nombre total d'emplois ait augmenté dans la RMR, il y a moins d'emplois à temps plein que l'an dernier. Par ailleurs, le bilan migratoire devrait rester stable. En conséquence, on prévoit que les ventes MLS® reculeront de 11 % en 2011 et de 4 % en 2012, pour se chiffrer respectivement à 2 300 et à 2 200. Étant donné le ralentissement de la croissance des prix dans d'autres centres de la vallée du Fraser et de la région de Vancouver situés plus près du centre du commerce de Vancouver et des occasions d'emploi dans les centres voisins, la demande de logements pour propriétaire-occupant pourrait se déplacer vers l'ouest. Jusqu'à présent en 2011, la plupart des ventes ont été conclues dans le centre, l'Ouest et l'Est d'Abbotsford.

Contrairement à la vallée du Fraser, la RMR d'Abbotsford devrait voir le prix MLS® moyen diminuer cette année et l'an prochain – on s'attend à une baisse de 2 %. Dans la ville d'Abbotsford, les prix sont restés au même niveau que l'an dernier, tandis qu'à Mission, les prix des maisons individuelles ont reculé de 3 % et ceux des logements collectifs, de 7 %, en regard de 2010. Pour les accédants à la propriété et les propriétaires ayant un avoir propre limité, la baisse des prix de revente est l'occasion d'acheter une habitation. Les prix des propriétés, qui sont en général plus bas que dans le Grand Vancouver, viendront eux aussi alimenter la demande de logements à Abbotsford.

## Mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Abbotsford tirées à la hausse par la construction de logements collectifs

Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait augmenter de 15 % en 2011 et de 13 % en 2012, pour atteindre respectivement 575 et 650. Ces hausses seront entièrement attribuables aux mises en chantier de logements collectifs, dont le nombre doublera pour s'établir à 300 en 2011, puis montera à 400 en 2012, selon les prévisions.

La concurrence livrée par le marché de la revente, où l'offre est abondante,

maintiendra le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en deçà de la moyenne des dix dernières années. Ce nombre devrait s'élever à 275 en 2011 et à 250 en 2012. On s'attend à ce que le prix moyen des maisons individuelles neuves progresse de 3 % en 2011 et de 2 % en 2012, pour se chiffrer respectivement à 580 000 $ et à 590 000 $. Les acheteurs d'habitation peuvent trouver de quoi répondre à leurs besoins parmi les maisons individuelles neuves achevées et inoccupées qui sont en stock, prêtes pour une occupation immédiate. L'offre de logements existants, dont le prix est souvent plus abordable que celui des unités neuves, viendra aussi modérer la demande de maisons individuelles nouvellement construites. Les promoteurs se concentreront peut-être sur la construction de logements collectifs jusqu'à ce que les stocks de maisons achevées et invendues aient diminué. Les perspectives à long terme sont favorables pour la construction de logements collectifs. Par exemple, étant donné que les prix des logements y sont plus bas que dans la RMR de Vancouver, Abbotsford continuera d'attirer des acheteurs provenant des marchés avoisinants où les prix sont plus élevés.

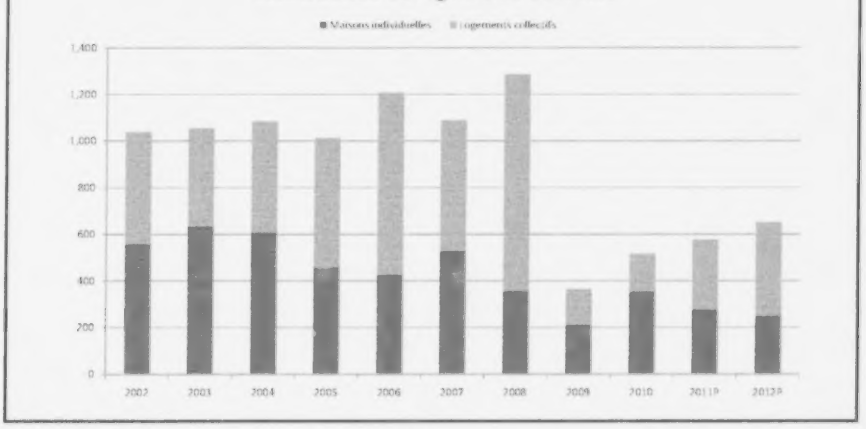
## Les perspectives économiques favorisent la demande de logements

L'amélioration constante des facteurs économiques fondamentaux devrait soutenir la demande de logements dans la vallée du Fraser et la RMR d'Abbotsford. Selon les prévisions, l'emploi devrait croître, mais plus lentement qu'en 2010 : on s'attend à ce qu'il progresse de 1,4 % en 2011 et de 2 % en 2012. Le taux de chômage a diminué durant les derniers mois et devrait s'établir en moyenne à 9 % cette année, puis redescendre à 8 % en 2012. Plusieurs grands travaux dans les secteurs de la vente au détail, du transport, de la construction et des infrastructures devraient stimuler l'emploi au cours de la prochaine année .

La croissance démographique favorisera la demande de logements. Le bilan migratoire dans la RMR d'Abbotsford devrait maintenir la population aux mêmes niveaux que durant les dernières années et être alimenté presque uniquement par la migration internationale. Un nombre estimatif de 1 400 nouveaux ménages devraient se former à Abbotsford chaque année, ce qui soutiendra la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant . Plusieurs projets touchant des établissements d'enseignement postsecondaires ont été annoncés au Canada Education Park, y compris l'agrandissement de l'Université de la vallée du Fraser. L'amélioration du transport local entre Abbotsford et le centre urbain de Vancouver, au moyen de l'élargissement du pont Port Mann, et l'amélioration du transport international, grâce à l'agrandissement de l'aéroport international d'Abbotsford, sont d'autres facteurs qui stimuleront la demande de logements, à mesure que les transports quotidiens se désengorgeront.

Figure 3

**Hausse des mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Abbotsford grâce à la construction de logements collectifs**




Source : SCHL (données et prévisions du 3T 2011)

| Résumé des prévisions<br>RMR de Vancouver<br>Automne 2011 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011p | Var. en % | 2012p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 25 149 | 36 257 | 31 144 | 33 000 | 6,0 | 36 000 | 9,1 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 65 118 | 54 828 | 59 818 | 63 000 | 5,3 | 60 000 | -4,8 |
| Prix MLS® moyen ($) | 593 767 | 592 441 | 675 853 | 788 000 | 16,6 | 805 000 | 2,2 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 3 634 | 2 929 | 4 533 | 3 300 | -27,2 | 3 500 | 6,1 |
| Logements collectifs | 15 957 | 5 410 | 10 684 | 13 700 | 28,2 | 14 500 | 5,8 |
| Jumelés | 709 | 330 | 414 | 500 | 20,8 | 600 | 20,0 |
| Maisons en rangée | 2 309 | 1 655 | 2 324 | 2 800 | 20,5 | 2 900 | 3,6 |
| Appartements | 12 939 | 3 425 | 7 946 | 10 400 | 30,9 | 11 000 | 5,8 |
| Tous types de logement confondus | 19 591 | 8 339 | 15 217 | 17 000 | 11,7 | 18 000 | 5,9 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 904 239 | 905 011 | 925 852 | 1 080 000 | 16,6 | 1 130 000 | 4,6 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 700 000 | 698 900 | 699 000 | 735 000 | 5,2 | 760 000 | 3,4 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 2,3 | -6,3 | 3,3 | 0,2 | - | 0,7 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 0,5 | 2,1 | 1,9 | 2,5 | 0,6 | 1,8 | -0,7 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 1 124 | 1 169 | 1 195 | 1 230 | - | 1 265 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre) | 880 | 919 | 940 | 965 | - | 990 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6,70 | 4,02 | 3,49 | 3,60 | - | 3,56 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 7,06 | 5,63 | 5,61 | 5,42 | - | 5,43 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 1 207 100 | 1 203 900 | 1 219 600 | 1 250 000 | 2,5 | 1 280 000 | 2,4 |
| Croissance de l'emploi (%) | 1,5 | -0,3 | 1,3 | 2,5 | - | 2,4 | - |
| Taux de chômage (%) | 4,3 | 7,1 | 7,5 | 7,7 | - | 7,0 | - |
| Migration nette | 38 325 | 47 572 | 43 662 | 38 000 | -13,0 | 45 000 | 18,4 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)

**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

## Résumé des prévisions
## RMR d'Abbotsford
## Automne 2011

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2011p | Var. en % | 2012p | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché de la revente (1)** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 12 588 | 15 660 | 13 977 | 14 500 | 3,7 | 14 000 | -3,4 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 31 826 | 26 433 | 28 146 | 30 250 | 7,5 | 29 500 | -2,5 |
| Prix MLS® moyen ($) | 431 781 | 425 796 | 451 221 | 510 000 | 13,0 | 505 000 | -1,0 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 358 | 210 | 355 | 275 | -22,5 | 250 | -9,1 |
| Logements collectifs | 927 | 155 | 161 | 300 | 86,3 | 400 | 33,3 |
| Jumelés | 46 | 2 | 2 | 10 | ** | 10 | 0,0 |
| Maisons en rangée | 103 | 21 | 75 | 100 | 33,3 | 90 | -10,0 |
| Appartements | 778 | 132 | 84 | 190 | 126,2 | 300 | 57,9 |
| Tous types de logement confondus | 1 285 | 365 | 516 | 575 | 11,4 | 650 | 13,0 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 548 363 | 540 985 | 562 751 | 580 000 | 3,1 | 590 000 | 1,7 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 517 950 | 520 000 | 549 000 | 555 000 | 1,1 | 560 000 | 0,9 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.) | 2,1 | -6,5 | 2,6 | 0,8 | - | 2,0 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 2,6 | 6,1 | 6,5 | 6,5 | 0,0 | 6,0 | -0,5 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 765 | 781 | 785 | 800 | - | 815 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre) | 627 | 646 | 655 | 665 | - | 680 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6,70 | 4,02 | 3,49 | 3,60 | - | 3,56 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 7,06 | 5,63 | 5,61 | 5,42 | - | 5,43 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 88 700 | 87 500 | 89 500 | 87 710 | -2,0 | 89 026 | 1,5 |
| Croissance de l'emploi (%) | 4,5 | -1,4 | 2,3 | -2,0 | - | 1,5 | - |
| Taux de chômage (%) | 4,8 | 7,9 | 8,0 | 9,0 | - | 8,0 | - |
| Migration nette | 1 836 | 2 030 | 1 841 | 1 850 | 0,5 | 1 850 | 0,0 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)

**NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus**

1 Cette section traite du marché de la revente sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser qui est composé des agglomérations suivantes: RMR d'Abbotsford (ville

**Variation supérieure à 200 %

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

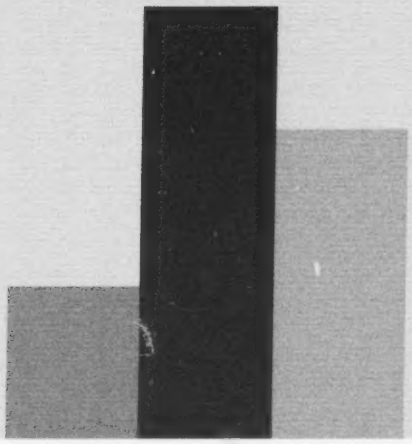
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

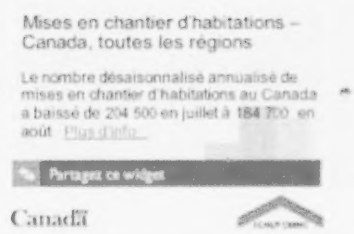
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web




64365_2011_B02